...../..../.....

تقرير خبرة استشارية

الموضوع: تحليل فني لتقرير الخبرة
للقضية رقم: ..-.../....استئناف تجاري
محاكم دبي

المرفوعة من
المستأنفة: شركة .....
ضد
المستأنف ضدها: شركة .....
الجهة الطالبة للتقرير: المستأنف ضدها

الغرض من التقرير: تقديمه للمستأنف ضدها
ليكون ضمن ملف لائحة الاستئناف

تاريخ إعداد التقرير:../../.....

الخبير الهندسي: محمد سليمان المرزوقي

P.O. Box: 410135 Dubai, UAE
Tel: +971 4 435 6718
Fax +971 4 289 4094
Mobile +971 50 631 3315
Email marzougi@yahoo.com
Email info@almc.ae
Dubai
3702, Emirates National Towers Business Bay, Burj Khalifa District
Abu Dhabi
Al Mouroor street
Block C 78 - E 18 - Mezzanine M02
www.almc.ae

التقرير

ملاحظة: لقد تقدمت المستأنف ضدها بطلب لنا لتقديم تقرير خبرة فنية لموضوع النزاع الناشئ بين الطرفين. وقد قدمت المستأنف ضدهاوثائق تشمل وثائق فنية ومالية وقانونية. كما شملت الوثائق التي قدمتها المستأنف ضدها في دعواها أمام محاكم دبي وتم الاطلاع على الردود القانونية من وكلاء الطرفين. وقد أعددنا تقريرنا على ما قدم لنا من وثائق وقد التزمنا الحيادية في التقرير مااستطعنا إلى ذلك سبيلا معتمدين على خبراتنا في مجال العقود الهندسية والخبرة العقارية.

إن تقديم أي وثائق جديدة من قبل أي طرف لم يتم تقديمها سابقا قد يغير من فحوى التقرير والنتائج التي توصلنا إليها. ولكن لا يمكن الجزم بحاجتنا إلى التغيير ما لم يتم تقديم الوثائق الجديدة بصفة رسمية أو تصحيحنا بحجة فنية رادعة على ما أوردناه في تقريرنا.

مهام الخبرة الاستشارية:

1. **التعقيب على التقرير التكميلي للجنة الخبرة الموقرة المكلفة من المحكمة الموقرة والصادر بتاريخ..-..-2013.**
2. **إبداء الرأي في النتائج المالية التي توصل إليها الخبرة الموقرة في التقرير التكميلي**
3. **إبداء الرأي فيما أن كان من المحتم إعادة بحث الخلاصة المالية التي توصلت إليها الخبرة الموقرة بناء على مستندات جديدة تم تقديمها للخبرة الاستشارية وبناء على رأي الخبرة الاستشارية المحرر في هذا التقرير.**

أولا: التعقيب و الرد على ما جاء فى تقرير الخبرة التكميلى وإبداء الرأي فى النتائج المالية التى توصلت إليها الخبرة الموقرة فى التقرير التكميلى

قامت الخبرة المكلفة من قبل المحكمة الموقرة بتقديم تقريرها التكميلي و خلصت الخبرة إلىالتالي:

1. تقييمحجمالأعمالفيالمشروع (محللنزاع) بمبلغوقدره 36,966,920.37درهم .

P.O. Box: 410135 Dubai, UAE
Tel: +971 4 435 6718
Fax +971 4 289 4094
Mobile +971 50 631 3315
Email marzougi@yahoo.com
Email info@almc.ae
Dubai
3702, Emirates National Towers Business Bay, Burj Khalifa District
Abu Dhabi
Al Mouroor street
Block C 78 - E 18 - Mezzanine M02
www.almc.ae

2. تقييم الأعمال التي قامت بها المستأنفة لاستكمال الأعمال بقيمة 1,860,000 درهم
3. قيمة مرتجع الأداء وفترة المسئولية عن العيوب 3,696,692.04 درهم
4. قيمة ما استلمته المستأنف ضدها هي 24,227,09 درهم.

وحيث أننا نتفق مع الخبرة الموقرة فيما توصلت إليه أن قيمة مااستلمته المستأنف ضدها هي 24,227,09 درهم. إلا أننا لا نتفق فيما ما توصلت إليه الخبرة الموقرة في البنود التالية من خلال تحليل للمستندات المقدمة إلينا حيثوجدنا أن الخبرة الموقرة قد ارتكزت إلى مبادئأساسية في تحليلها أدت بها أن تخلص إلى نتائج غير صحيحة. وهذه المبادئ هي:

المبادئ العامة:

أ- اغفلت الخبرة حساب بعض الاعمال التى لها اصولها الثابت في الأوراق.

ب-ان الخبرة تجاهلت حقيقة عقد المقاولة بين الطرفين بانه عقد مقطوع القيمة (مستند رقم 57) في تقييمها للإعمال مما كان له أثره على تقييم الأعمال المنجزة.

ت-أن الخبرة اتخذت من مستندات الاستشاري حجة على المقاول لا حجة على المالك وهذا يخالف المبادئ القضائية المتعارف عليها والعرف الهندسي المعمول به في الدولة وما يتعامل به لدى الخبراء الهندسيين.

ث-أن الخبرة تجاهلت مبدأ التقابل في الالتزامات في حال إذا سكت العقد عن هذا الأمر.

ج- أن الخبرة تجاهلت منطوق المأمورية في تكليفها بتقدير قيمة الأعمال المنفذة أو التي لم تكتمل وفقا لقيمة السوق وقت التنفيذ مما جانبها الصواب في عدم احتساب قيمة تلك الأعمال المتنازع عليها البتة

وعليه فأننا قد ارتكزنا في تحليلنا إلى المبادئ المذكورة أعلاه مما جعلنا نصل إلى النتائج التالية:

P.O. Box: 410135 Dubai, UAE
Tel: +971 4 435 6718
Fax +971 4 289 4094
Mobile +971 50 631 3315
Email marzougi@yahoo.com
Email info@almc.ae
Dubai
3702, Emirates National Towers Business Bay, Burj Khalifa District
Abu Dhabi
Al Mouroor street
Block C 78 - E 18 - Mezzanine M02
www.almc.ae

أولا: أن الخبرة الموقرة توصلت إلى أن تقييم قيمة العقد للمشروع (محل النزاع) بمبلغ وقدره36,966,920.37درهم بينما توصلنا إلى أن قيمة الأعمال المنجزة هي 40,012,277.66 درهم وذلك حسب التوضيحات التالية مدعمة بالمستندات:

البند الأول في جدول الكميات- بند الأعمال لتمهيدية أو التجهيزية والتحضيرية

جاء في جدول الكميات رقم 1 (مستند رقم 1) ينص على الأعمال التقدمية أو التمهيدية والتجهيزية للمشروع وحيث ان هذا البند لا يمكن حصر هناء على كميات أو وحدة قياس فيزيائية حيث لا يوجد له تفصيل في جداول الكميات بلجاء على شكل مبلغ مقطوع ومرتبط بمدة المشروع وقيمته 460,000 درهم، ولا يوجد مقابلة وحده قياس كمية فيزيائية. وحيث أنه لا يوجد تعريف له وفقا للعقد فأن العرف الهندسي يقتضي أن يشمل هذا البند تقديم الضمانات البنكية وإنشاء مكاتب الموقع للمهندسين وتسييج الموقع وإقامة العاملين والتامين على المشروع والعاملين عليه وتوفير الطاقة والمياه والضيافة والنظافة و القرطاسية والبريد والاتصالات الهاتفية والفاكس ولوحة المشروع ووسائل النقل والمواصلات وما لذلك من مصروفات إدارية وخدمات (وذلك وفقا للتعريف المتبع في العقود الحكومية مرفق المستند من صفحة 25-.53.) علما بأن ذلك كله لا يشمل الأعمال التحضيرية الفيزيائية للفعاليات الإنشائية.

لقد أوردت الخبرة قيمة بند الأعمال التمهيدية 416,977 درهم ولكننا نرى سرد الحقائق التاريخية توضيحا لذلك على النحو التالي:

القيمة	التاريخ	المستند	الصفحة
416977	2005/10/8	مرفق مع العرض الأولي	58، 59
480,000		مرفق مع العرض المعدل	57، 60
460,000	2006/11/1	جدول كميات نهائي معدل وفقا للتصاميم المعتمدة	4

P.O. Box: 410135 Dubai, UAE
Tel: +971 4 435 6718
Fax +971 4 289 4094
Mobile +971 50 631 3315
Email marzougi@yahoo.com
Email info@almc.ae
Dubai
3702, Emirates National Towers Business Bay, Burj Khalifa District
Abu Dhabi
Al Mouroor street
Block C 78 - E 18 - Mezzanine M02
www.almc.ae

لقد وردت قيمة الاعمال التجهيزيه في البند الاول من جدول الكميات في الاتفاقية بين الطرفين أن قيمة هذا البند 480,000 درهم (مستند رقم 1 ، جدول الكميات بمجموع 19,500,000 درهم) و يظهر فيه ختم الطرفين و يظهر في جدول الكميات المعدل بقيمة 460,000 مستند رقم 2)

وحيث أن الوارد في جدول الكميات أن الطرفين قد وافقا على تقييم هذه الأعمال التمهيدية على هيئة بند منفصل بمقابلمبلغ مقطوع و قدرة 460,000 درهم (صفحة 2-4)وجاء ذلك وفقا لما أوصى به المهندس الاستشاري على المشروع "سيماك" في جدول الكميات المعدل و الذي وافق عليه الطرفان

وتمإدراجهفيشهاداتالدفعرقم 12 (صفحة 1-2).

وحيثأنهذهالدفعةقدتماعتمادهامنقبلالاستشاريكمأتماعتمادهامنقبلالمستأنفةوقامتبصرفقيمةهذهالأعمالممايعطيدلالةواضحةعلىقيامالمستأنفضدهابتنفيذهذهالأعمال.حيثالثابتأنالمستندصفحة 4 يشيرإلىاكتمالالأعمالالتحضيرية 100% وتماعتماد قيمتها كاملة من قبل الاستشاري ضمن الأعمال المدنية في الدفعة 12 بقيمة أجمالية حتى تلك الدفعة 21,725,200.64 درهم صفحة 6 وتم جمع المبلغ الكلي للأعمال المنفذه حتى تارخه ليكون أجمالي الأعمال المدنية في ذلكالوقت الذي تم تنفيذه هو 34,314,056.86 درهم وتم تعديل طلب المستأنفة كما وارد في الصفحة 3 ومن ثم اعتمادها في شهادة الدفع من الاستشاري حسب الصفحة 2 وهو نفس الرقم الوارد في هذه الشهادة. الأمر الذي لا يمكن تفسيره إلا بإقرار واضح وصريح من كل الأطراف بأن الأعمال التحضيرية قد تم انجازها بالكامل.

إلاأنالخبرةقامتبتقييمهذاالبندبمبلغوقدره 416,977 درهم.

ولمتقدمالخبرةأساسالتقييمهذاالبندإلا أننا لاحظنا وكما سبق ذكره أن هذا الرقم قد ورد في العرض الأولي والذي عدل بعد إقرار المخططات النهائي وفي حال لم يصب اجتهادنا هذا إلى قدرناه من حيث مصدر الرقم الذي توصلت إليه الخبرة فانه في هذا الحالة فلا يمكن تقييم البند جزافا

P.O. Box: 410135 Dubai, UAE
Tel: +971 4 435 6718
Fax +971 4 289 4094
Mobile +971 50 631 3315
Email marzougi@yahoo.com
Email info@almc.ae
Dubai
3702, Emirates National Towers Business Bay, Burj Khalifa District
Abu Dhabi
Al Mouroor street
Block C 78 - E 18 - Mezzanine M02
www.almc.ae

حيثلايتيحلهاالعقدتقييمامنفصلانظرالآنالعقدبنظامالمقطوعوالذييحتمعلىالخبرةأنتأخذهبإ
جماليةحيثتمالقيامبالصرفالحقيقيمنقبلالمستأنفضدهاعلىهذاالبند.
كمالاحظناأنالخبرةوبعدأنأعادتتقييمهالهذاالبندقامتبطرحهتماماًمنالنتيجةالماليةدونذكرالم
بررالتعاقديلذلك.
ورأيناأنالمستأنفضدهايحقلهماكاملاًلمبلغنظرالأنهذاالمبلغقدصرفوتماعتمادصرفهمالاست
شاريوبالتاليلانرىمبررا هندسياووفقاًللعرفالهندسيلماقامتبهالخبرةمنطرحلهذاالمبلغكماور
دفيتقريرهاالتكميليصفحةرقم 16
حيثانهاقامتوبدونذكرللأسبابمناستبعادالبندمنخانةالتقييمالنهائي.

لقد لاحظنا أن تقرير الخبرة قد اغفل اعاده تقييم هذا البند بعد أن أصبح باتا وفقا للمستندات الصحيحة والثابتةوما كان له من أثر في زيادة المدة الزمنية على بند الأعمال التحضيرية جراء تأخر المشروع حيث أفادت الخبرة بانها قامت بحصر الكميات و مسح الأعمالالأصلية و الإضافية

ولمنجدفيتقريرهامايفيدبأنهاتتطرقلحصرأومسحبندالأعمالالتجهيزيةللمشروعوفقماو
ردفيتقريرالخبرةالتكميليالمؤرخفي../../ 2013 صفحةرقم 44 و
45وكماهومبينفيالجدولالتفصيليللكمياتالمرفقفيتقريرالخبرةصفحةرقم 16.

كما أفادت الخبرة بان الأعمال التغيريةالإضافيةغيرت ملامح المشروع و العقد و أبعدته عن صورتهالأولى كما جاء في تقريرها التكميلي صفحة رقم 13 بل وفاقت قيمة العقد وتطلبت مده إضافية للقيام بها كما ورد في تقرير الخبرة التكميلي صفحة رقم 48 النقطة الثالثة. و كما هو ثابت في المستندات الخاصة بالأوامر التغيريةفأنهذهالأعمالكانلهاالاثرفيتاخيرالمشروعكماهومشاراليهفي طلبات الموافقه على الأمرالتغييري بان يتم الاتفاق على تعديل تاريخ الانجاز.

P.O. Box: 410135 Dubai, UAE
Tel: +971 4 435 6718
Fax +971 4 289 4094
Mobile +971 50 631 3315
Email marzougi@yahoo.com
Email info@almc.ae
Dubai
3702, Emirates National Towers Business Bay, Burj Khalifa District
Abu Dhabi
Al Mouroor street
Block C 78 - E 18 - Mezzanine M02
www.almc.ae

و حيث ان هذا البند الخاص بالأعمال التحضيرية مرتبط ارتباطا وثيقا بمده المشروع و بقيمه المشروع،كان من الواجب قياسه على صفته وهيئته التعاقدية مرتبطا بمده 240 يوم و هي المدة الأصلية للمشروع وإضافة مبالغ عليه لما جرى عليه من تمديد لتلك الأعمال التجهيزية من طاقة و مياه و تمديد التامين و الكافلات البنكية الأزمة و زيادة الحاصلة من مصاريف النظافة و الإدارة و الإهلاك على الأصول و الصيانة و ما الى ذلك.

وما جرى عليه العرف الهندسي بان يتم دفع البند الأول من جدول الكميات و المعروف باسم (البند العام ، أعمال تجهيزية و تمهيدية) على شكل دفعات دورية متساوية في شهادات الدفع في حال عدم وجود تفاصيل و يحول هذا البند الى وحده قياس مرتبطة بالزمن و ذلك بقسمته على مدة المشروع. و يراعى هذا المعدل في حالات التمديد الزمني. وحيث أنه جرى تمديد زمني للمشروع لمده 222 يوم وفقا لتاريخ آخرشهادة دفع تم تقديمها للاستشاري في شهر اغسطس 2007 (مستند رقم 7) فأنه يتوجب أخذها بعين الاعتبار في إعادة تقييم البند كما جري عليه العرف الهندسي الى مبلغ 885,500 درهم كما هو مبين في الجدول ادناه.

الوصف	المبلغ (درهم)	المدهالاصليه للمشروع (يوم)	المعدلاليومي للمبلغ (درهم)	مدهالتمديد للمشروع (يوم)	مبلغالتمديد (درهم)	المبلغالنهائي (درهم)
بندالاعمالالتجهيزيه والتمهيديه	460,000.00	240	1,916.67	222	425,500.00	885,500.00

ونرفق مع تقريرنا هذا نسخة من الأعمال التحضيرية وفقا للعرف الهندسي. ويلاحظ أن معظم هذه الأعمال هي أعمال يتم انجازها عند بداية المشروع ويتم الصرف عليها من قبل المستأنف ضدها. وأن هناك أعمالا يتم الأنفاق عليها شهريا وتزيد بزيادة المدة الزمنية.

وبرأينا أن الخبرة قد خالفها التوفيق في رأيها بعدم استحقاق المستأنف ضدها لأية مبالغ للأعمال التحضيرية وأن الأصل أن يتم احتساب المبلغ الأصلي المقر به من

P.O. Box: 410135 Dubai, UAE
Tel: +971 4 435 6718
Fax +971 4 289 4094
Mobile +971 50 631 3315
Email marzougi@yahoo.com
Email info@almc.ae
Dubai
3702, Emirates National Towers Business Bay, Burj Khalifa District
Abu Dhabi
Al Mouroor street
Block C 78 - E 18 - Mezzanine M02
www.almc.ae

الاستشاري والمالك وهو 460,000 درهم وفقا للمستندات الثابتة والواقع ومن ثم تقوم بتقييم المدة الزمنية التي استغرقتها الأعمال الإضافية التي أقرتها الخبرة بأنها كانت مؤثرة بشكل واضح على القيمة التعاقدية الأصلية حيث وصلت إلى ضعف القيمة التعاقدية الأصلية تقريبا مما أثر بشكل واضح على المدة الزمنية للمشروع واحتفاظ المستأنفة بحقها في مدة زمنية إضافية وقد أقر الاستشاري في أجمالي شهادات الدفع بمبدأ قابلية استحقاق المستأنفة للتمديد الزمني مما يعني قابلية المستأنفة لاستحقاقات مالية تتبع التمديد الزمني. حيث لا يمكن وعلى سبيل المثال أن تكون قيمة حراسة الموقع لفترة سنة مثل سنتين ويسري هذا المثال على معظم الأعمال التحضيرية. وقد قدرنا برأينا أن القيمة الإضافية للأعمال التمهيدية وفقا لعامل امتداد زمن المشروع بسبب الأعمال الإضافية هي 425,500 درهم. وعليه يكون المبلغ الإجمالي هو 885,500 درهم.

وعليهفإننانخلصإلىأنالمستأنفضدهاتستحقمبلغاوقدره 885,500 درهمعنبندالأعمالالتحضيريةبالزيادةبدلامن 460,000 درهمبسببزيادةالمدةالزمنيةوفقاللأعمالالأضافيةالمتفقعليها.وحيثأنالخبرةالموقرةتوصلتإلىنتيجةمغايرةمنحيثعدماقراهاباستحقاقالمستأنفضدهاالقيمةالأعمالالتحضيريةفأنهاتكونقدخالفتالثابتمنالمستندات والواقع.وحيثأنهذاالأمرلايدخلفيالمسائلالتقديريةالتيقدتكونالخبرةخولتبهافأنالألتزامبالمستنداتيصبحهوالأساسالذييجبأنترتكزالخبرةعليها فيالنتيجةالتيتتوصلإليها.

البند الثاني: تقييم قيمة الاعمال في جدول الكميات المعدل:

لقدبداواضحالدينا وجودلبسبينتحديدقيمةالأعمالالمتعاقدعليهابالأتفاقوبينالأعمالالمنفذة وعليه فأننا سنقوم بتحديد تلك القيم وفقا للتالي:

1. **تحديد القيمة النهائية للعقد بين الطرفين**

P.O. Box: 410135 Dubai, UAE
Tel: +971 4 435 6718
Fax +971 4 289 4094
Mobile +971 50 631 3315
Email marzougi@yahoo.com
Email info@almc.ae
Dubai
3702, Emirates National Towers Business Bay, Burj Khalifa District
Abu Dhabi
Al Mouroor street
Block C 78 - E 18 - Mezzanine M02
www.almc.ae

حيث أنه ثبت لنا من تقرير الخبرة الموقرة أن قيمة الأعمال الأصلية كانت 19,500,000 درهم بداية ثم ارتفعت بأعمال تغييرية (كثيرة *او الاعمال الاضافية التى فاقت قيمة العقد تطلبت مدد اضافية للقيام بها*،" (تقرير الخبره التكميلي، صفحه 48) مما توجب البحث في هذا الأمر بالتفصيل على النحو التالي.

أشارت شهادة الدفع المعتمدة من الإستشاري رقم .. بتاريخ ../../2007 أن قيمة الأعمال المنفذة هي 34,788,655.42 درهم. (صفحة 62-63)أما بالنسبة لشهادة الدفع المرفوعة من المستأنف ضدها رقم 14 بتاريخ ../../2008 فأن الأعمال المنجزة هي 35,672,845.4 درهم. وحيث انه لم نطلع على اعتماد الإستشاري لهذه الدفعة حتى تاريخ إعداد هذا التقرير فأننا سنأخذ بالقيمة 34,788,655.42 درهم على أساس أنها قيمة الأعمال المنفذة باتفاق الجميع وفقا للثابت من المستندات.

وقد أشار تقرير الخبرة التكميلي في الصفحة 36 انها أقرت قيمة أعمال التركيب للبند D1 بقيمة 3,369,675.4 درهم. كما يتم إضافة 1,283,685.44 درهم لأعمال كهروميكانيكية معتمدة من الإستشاري (وفقا لما تم شرحه أدناه)كما يتم إضافة قيمة أعمال أصلية أو أضافية غير مكتملة (وفقا لما تم شرحه أدناه) بقيمة 570,261.81 درهموعليه يكون إجمالي قيمة العقد المتفق عليه هو 40,012,277.66 درهم.

2- تحديد الأعمال التغييرية المتنازع عليها:

لقدوردفيتقريرالخبرةعدةأعمالتغييريةمتنازععليهاوفق التالي ونحصرها وفقا لرأينا في المبلغ 1,283,685.44 درهم لأعمال كهروميكانيكيةتقرير الخبرة صفحة 36-38 وقد كان رأي الخبرة الموقرة أنه لم يتم احتسابها من قبل الخبرة لعدم موافقة المالك بالرغم من وجود موافقة الإستشاري (وقد بررت موقفها حسب ما ورد في الصفحة 46) إلا أننا نرى وبتأييد من القاعدة القانونية

P.O. Box: 410135 Dubai, UAE
Tel: +971 4 435 6718
Fax +971 4 289 4094
Mobile +971 50 631 3315
Email marzougi@yahoo.com
Email info@almc.ae
Dubai
3702, Emirates National Towers Business Bay, Burj Khalifa District
Abu Dhabi
Al Mouroor street
Block C 78 - E 18 - Mezzanine M02
www.almc.ae

للقاعدهرقم 17 الصادرةفيالعدد 15 سنة 2004 حقوقرقمالصفحة 118التيتضمنهاحكممحكمةالتمييز–دبيبتاريخ 2004-01-18 فيالطعنرقم 2003 / 319 طعنحقوق

"من المقرر أن المُهندس الإستشاري - الذييختاره صاحب العمل فيما يتعلق بعقود المقاولات - ينوب عنه في الإشراف على تنفيذأعمال المقاولة ولذا فإن الشهادة التي يصدرها هذا المُهندس بإستحقاق المقاول مبلغامعينا أو بإنجازه الأعمال المكلف بها دون تأخير تكون داخله في حدود نيابته عن صاحبالعمل بما لا يجوز معه للأخير المنازعة فيها أو التنصل منها ما لم يقع من المُهندسالمذكور غش أو تواطؤ ويقع على صاحب العمل عبء إثبات ذلك."

وعليه فأن هذه الأعمال قد تم انجازها وفقا لأقرار الخبرة ولم يرد في تقرير الخبرة أي نص يوضح أن هذه الأعمال لم يتم انجازها أو لم يتم انجازها وفقا للمواصفات مما يعني قيام المستأنف ضدها بالأنجاز مما يحق لها وفق القيمة المعتمدة من الأستشاري أو أجر المثل وفقا لأسعار السوق حسب منطوق المأمورية حتى ولو لم يكن هناك اتفاق على السعر بالرغم من استنادها إلى علم الأستشاري وموافقته الضمنية أو الصريحة لتكليف المستأنفة بهذه الأعمال. وعليه فأنه وفقا لتقديرنا وحيث أن الأستشاري قد وافق على هذا الأمر التغييري وفقا لأقرار الخبرة فأن المستأنفة تصبح مستحقة لهذا المبلغ ويؤيد راينا هذا ما نصت قانون المعاملات المدنية حسب المادة 888"*اذا لم يعين في العقد أجر على العمل استحق المقاول أجر المثل مع قيمة ما قدمه من المواد التي تطلبها العمل*".

3- تحديد القيمة الأجمالية للأعمال المنفذة

احتوى تقرير الخبرة التكميلي لتقييم الاعمال على مباديء مغايرة لما تم ذكره أعلاه في حساب قيمة الاعمال المنفذه على جدول الكميات بطريقة مخالفة للعرف الهندسي و العقد المبرم بين طرفي النزاع. حيث ان الخبرة لم تاخذ بعين الاعتبار عند حسابها للقيمة المنفذه صفه العقد و سمته بانه عقد مقاولة مقطوع بسعر اجمالى و الاسعار المتفق عليها بين طرفي النزاع و باعتماد المهندس الاستشاري للمشروع. (مستند رقم57 و 58، الصفحات 64-83،) فلم يبين تقرير الخبرة في المرجعية الحسابية التى استند اليها على سبيل المثال لا الحصر البند الفرعي رقم 2 " ردم

P.O. Box: 410135 Dubai, UAE
Tel: +971 4 435 6718
Fax +971 4 289 4094
Mobile +971 50 631 3315
Email marzougi@yahoo.com
Email info@almc.ae
Dubai
3702, Emirates National Towers Business Bay, Burj Khalifa District
Abu Dhabi
Al Mouroor street
Block C 78 - E 18 - Mezzanine M02
www.almc.ae

طبقة اساس 200 مليمتر" من البند رقم 2 " الاعمال المدنية " في جدول الكميات المعدل بقيمة 221,445 درهم قامت الخبرة بتقديرم بمبلغ 70,250 درهم فقط في تقريرها (صفحة رقم 16). بالرغم من أعتماد الأستشاري لهذه الدفعة صفحة 4. و ما جرى عليه العرف الهندسي انه فى عقود المقاولة ذات السعر الاجمالى المقطوع ان السعر الاجمالى المقطوع للبند الظاهر في جدول الكميات يسود الكميات المقابلة له. فاذا ما تم انجاز البند كاملا وفقا للمخططات يحسب البند كاملا دون زياده او نقصان من جراء الفرق بين الكمية الظاهره في جدول الكميات و الكمية المنفذة من المخططات. وقد وضعت الكميات وسعر الوحدة التفصيلية للأستئناس بها في تقدير قيمة الأوامر التغييرية المماثلة وذلك وفقا للعرف الهندسي في العقد المقطوع ويؤيد ما توصلنا إليه من راي وفقا للمادة 887 من قانون المعاملات المدنية والتالي نصه:*"اذا ابرم عقد المقاولة على أساس تصميم متفق عليه لقاء اجر إجمالي فليس للمقاول أن يطالب بأية زيادة في الأجرة يقتضيها تنفيذ هذا التصميم ."*

بالاضافة الى ان الخبرة لم تراع ان تلك الاعمال المنفذه تم الموافقة عليها من قبل استشاري المشروع و المالك و تم ادراجها في شهادات الدفع. وعليه فأننا نرى أن الخبرة حادت عن جادة الصواب عندما أعملت تقديرها فيما تم اعتماده من قبل الأستشاري والذي يمثل المالك في هذا العقد وأننا نرى أن كل عمل تم اقراره من الأستشاري فأنه يجب أن تأخذ به الخبرة دون أعادة تقدير إلا في حال إذا كان هناك مبالغة واضحة في تقدير الأستشاري وكان هناك طعن من المالك على أداء الأستشاري في حينه وهو ما لاتؤيده المستندات التي بحوزتنا ويؤيد راينا المبدأين القانونين التاليين:

القاعدةرقم 17 الصادرةفيالعدد 15 سنة 2004 حقوقرقمالصفحة 118التيتضمنهاحكممحكمةالتمييز–دبيبتاريخ 18-01-2004 فيالطعنرقم 2003 / 319 طعنحقوق

P.O. Box: 410135 Dubai, UAE
Tel: +971 4 435 6718
Fax +971 4 289 4094
Mobile +971 50 631 3315
Email marzougi@yahoo.com
Email info@almc.ae
Dubai
3702, Emirates National Towers Business Bay, Burj Khalifa District
Abu Dhabi
Al Mouroor street
Block C 78 - E 18 - Mezzanine M02
www.almc.ae

"من المقرر أن المُهندس الإستشاري - الذييختاره صاحب العمل فيما يتعلق بعقود المقاولات - ينوب عنه في الإشراف على تنفيذأعمال المقاولة ولذا فإن الشهادة التي يصدرها هذا المُهندس بإستحقاق المقاول مبلغامعينا أو بإنجازه الأعمال المكلف بها دون تأخير تكون داخله في حدود نيابته عن صاحبالعمل بما لا يجوز معه للأخير المنازعة فيها أو التنصل منها ما لم يقع من المُهندسالمذكور غش أو تواطؤ ويقع على صاحب العمل عبء إثبات ذلك"

القاعدة رقم 76 الصادرة في العدد 15سنة 2004 حقوقرقم الصفحة 514التي تضمنها حكم محكمة التمييز - دبيبتاريخ 21-03-2004 في الطعن رقم / 2003 387طعن حقوق

"من المقرر أن المُهندس الإستشاريالذييختاره صاحب العمل - فيما يتعلق بعقود المقاولات - هو النائب عنهفي الإشراف على تنفيذ أعمال المقاولة وفي إحتساب مستحقات المقاول، ولذا فإن الأقوالالتي تصدر من هذا المُهندس في حدود نيابته عن صاحب العمل لا يجوز للأخير أن يتخذمنها دليلاً لنفسه يحتج بها على المقاول" .

فكان تقرير الخبرة ان قام بتقدير الاعمال تحت البند الثاني من جدول الكميات بمبلغ 8,834,695 درهم في حين ان قيمة الاعمال وفقا لجدول الكميات المعدل هى 9,924,643 درهم منفذه و معتمده صفحة 64-83 بفارق 1,089,948 وهو ما لا نتفق معه حيث ان الخبره لم تقيم بتقيم العمل بل قامت بتعديل العقد حيث انها التزمت بسعر الوحده للبنود ولكن حولت العقد من صفتة كعقد مقطوع الى عقد مقاس و كما ذكرنا انها لم تتطرق الى الاليه التى استندت عليها في القياس لتحديد الكميات. اما اذا كان الخصم من جراء ايعاز الاعمال لمقاول اخر لاتمام المشروع كما أفادت في تقريرها فان الخبره لم تبده في تقييمها في جدول الكميات. وعليه تكون الخبرة قد قامت بخصم المبلغ ثلاث مرات ، الاولى من تقييم المشروع وما نفذه المستانف ضدها و الثانية من خصم ما اسمته بالمتبقي لاكمال الاعمال بمبلغ

P.O. Box: 410135 Dubai, UAE
Tel: +971 4 435 6718
Fax +971 4 289 4094
Mobile +971 50 631 3315
Email marzougi@yahoo.com
Email info@almc.ae
Dubai
3702, Emirates National Towers Business Bay, Burj Khalifa District
Abu Dhabi
Al Mouroor street
Block C 78 - E 18 - Mezzanine M02
www.almc.ae

1,860,000درهم (تقرير الخبرة صفحة 49)، و الخصم الثالث لذات السبب مبلغ 3,696,692 درهم مرتجع الاداء! وعليه فأننا لا نتفق كلية مع الخبرة في آلية احتساب الخصومات بسبب تكرار الخصم.

4- قيمة الأعمال غير المنفذة أو غير المكتملة

أ- بالنسبة للاعمال الكهروميكانيكية غير المكتملة

ذكرتالخبرةفيتقريرهاانالاعماللمتكتملولميتمفحصهاوتجريبهافكانمنالاولتقييمواحتساباتمانجازهولكنالخبرهقامتبطرحالاعمالجميعهاوقيمتهـــــــــا 357,738.25 درهمحيث تم تنفيذ بما قيمته 94,183.25 درهم (البنودمن 1 الى 10 صفحة 35 و 36 منتقريرالخبرةالتكميلي) إلا أن الخبرة أشارت إليه في تقريرها إلا أنها لم تأخذ به في قيمة الأعمال التي ذكرتها بقيمة 36,966,920.37 درهم.

ب- أعمالتغييريةغيرمكتملة:

أشارتشهادةالدفع 13 صفحة رقم 85-87 أن قيمة الأعمال التغييرية المعتمدة من الأطراف هي 5,131,047.77 درهم وقد نفذت المستأنف ضدها بما قيمته 4,824,340.97 درهم حيث الفارق هو 306,706.8 درهم.

وعليه فأننا نخلص إلى أن قيمة الأعمال غير المنفذة سواء إضافية أوأصلية هي **570,261.81 درهم**(306,706.8 درهم.+357,738.25 درهم-94,183.25 درهم)

5- خصم مبلغ الاداء المرتجع:

قامت الخبرة بخصم مبلغ مرتجع الاداء بنسبة 10% من قيمة الاعمال و حيث ان المستانفة لم تقم بالتوقف عن المشروع عمدا بل بسببتأخر المستأنفة بشكل كبير ومتكرر في الإلتزام بدفع مستحقاتها المعتمدة من الإستشاري مما أدى إلى نقص السيولة و التى وضحتها المستأنف ضدها في خطابها الى المهندس الاستشاري " ..." و نسخة الى المستانفة (المالك) عن عجزها عن مواصلة

P.O. Box: 410135 Dubai, UAE
Tel: +971 4 435 6718
Fax +971 4 289 4094
Mobile +971 50 631 3315
Email marzougi@yahoo.com
Email info@almc.ae
Dubai
3702, Emirates National Towers Business Bay, Burj Khalifa District
Abu Dhabi
Al Mouroor street
Block C 78 - E 18 - Mezzanine M02
www.almc.ae

الاعمال بسبب عدم الدفع لمستحقاتها المعتمدة في شهادات الدفع و حيث ان العقد نص على ان يتم الدفع بعد 15 يوم من تاريخ اعتماد المطالبة المالية الدورية من قبل الأستشاري وفقا للبند D-2 من العقد و هو ما لم تلتزم به المستانفة (صفحة 55). وأن الثابت من المستندات أن المستانفةهيمن تسببت -من خلال عدم الألتزام بالدفع لشهادات الدفع المستحقة والمعتمدة من الإستشاري وفق المواعيد المحددة في العقد – في فسخالعقدوعليه فأننا نرى أن استحقاق المستأنفة لكامل قيمة الخصم 10% الواردة في البند D-3 في العقد (صفحة 55) في هذه الحالة لا ينطبق. وحيث أن الخبرة في تقريرها الأصلي لم تذكر عن مدى ألتزام المستأنفة بسداد الدفعات في مواعيدها واثر تأخرها على أداء المستأنف ضدها وارتكزت فقط على أن اساس خصم 10% مرتجع الأداء لصالح المستأنفة هو عدم اكتمال الأعمال من قبل المستأنف ضدها وعليه فأننا نرى أن الخبرة الموقرة قد خلفها التوفيق في هذا الجانب وفقا للمباديء القانونية الراسخة في هذا المجال. حيث أن مرتجع الأداء يعتبر من الشروط الجزائية التي يحتفظ بها المالك لنسبة من قيمة مستحقات المقاول من أجل ضمان استكمال الأعمال وخاصة الصيانة والأصلاحات وقت فترة سنة الضمان. وحيث أن المستأنفة هي التي تسببت في فسخ العقد عمليا وعليه فأننا نرى انهذاالخصملايجوزأن يطبق على مستحقات المستأنف ضدهامعسقوطالعقد. ويؤيد قولنا هذا القاعدةالقانونيةالتيتضمنهاحكممحكمةالتمييز–دبيبتاريخ 2009-09-13 فيالطعنرقم 2009 / 142 طعنمدنيو 2009 / 146 طعنمدني

"من المقرر–أن عقد المقاولة من العقود التي يرد عليها الفسخ بإعتبارهم نشأ لالتزامات متبادلة بين طرفيه، وان الاتفاق الوارد فيه أو بعده على استحقاق أحد طرفيه غرامة تأخير قبل الطرف الآخر هو شرط جزائيي جعل الضرر واقعا في تقدير طرفيه فلا يكلف الدائن بإثبات هوانما يقع على المدين عبء إثبات عدم وقوعه **ولكن إذا فسخ عقد المقاولة فإن الشرط الجزائي الذي تضمنه أو الذي اتفق عليه لاحقا، يسقط تبعاً لسقوط الالتزام الأصلي بفسخ العقد،وبالتالي فلا**

P.O. Box: 410135 Dubai, UAE
Tel: +971 4 435 6718
Fax +971 4 289 4094
Mobile +971 50 631 3315
Email marzougi@yahoo.com
Email info@almc.ae
Dubai
3702, Emirates National Towers Business Bay, Burj Khalifa District
Abu Dhabi
Al Mouroor street
Block C 78 - E 18 - Mezzanine M02
www.almc.ae

يعتد بالتعويض المتفق عليه، فإن استحق تعويض للدائن تولى القاضي تقديره وفقاً للقواعد العامة التي تجعل عبء إثبات الضرر وتحقق هو مقداره،على عاتق الدائن ."

وبراينا أن الخصم الوارد في البند D-3 يتم تطبيقه على النحو التالي:

ينص العقد على أن ال 10% مقسمة على جزئين: 50% منها (أي 5% من قيمة العقد) تتعلق باستكمال أعمال العقد. مما يعني وفقا للمبدأ الذي أوضحناه سابقا استحقاق المستأنفة لكامل ما تم استقطاعه سابقا من الدفعات الدورية. وقد تبين لنا أن 50% من القيمة المستقطعة سابقا من الفواتير الدورية لمرتجع الأداء هي 3,478,865.54 درهم وفقا لما ورد في شهادة الدفع المعتمدة من الأستشاري رقم 13 صفحة 88.

أما بالنسبة ل 50% الأخرى اي (5%) من قيمة العقد هي لأعمال الصيانة التي لم تقم بها المستأنف ضدها، وحيث أن تكلفة هذا البند وفقا لقيمة العقد التي توصلنا إليها هي (5% من 40,012,277.66 درهم= 2,000,613.88 درهم) وحيث أنه ثبت للخبرة أن شركة النخرة للمقاولات التي عينتها المستأنفة لأستكمال الأعمال والقيام بالصيانة كبدت المستأنفة مبلغا وقدره 1,860,000 درهم لأستكمال الأعمال والقيام بالصيانة وحيث أن الخبرة توصلت إلى أن قيمة استكمال الأعمال حسب ما ذكر في البند 4-ب أعلاه هي 570,261.81 درهمفأن قيمة أعمال الصيانة التي قامت بها شركة ..... للمقاولات والمعينة من قبل المستأنفة هي (570,261.81-1,860,000= 1,289,738.19 درهم) وعليه فأن أجمالي قيمة المستحق للمستأنف ضدها من هذا البند هو 2,000,613.88 - 1,289,738.19=710,875.69 درهم وحيث ان أجمالي ما استقطعته الخبرة لأستكمال الأعمال والقيام بالصيانة هو (1,860,000+3,696,692= 5,556,692 درهم وهو ما يتجاوز 10% من القيمة التي توصلنا إليها من أن قيمة العقد هي 40,012,277.66 درهمحيث أن ال 10% من هذا المبلغ يساوي 4,001,227 درهم اي أن الفارق هو (5,556,692 درهم-4,001,227 درهم= 1,555,465 درهم). حيث تلاحظ تكرار الخصم لنفس البند (عدم استكمال الأعمال) ثلاث مرات على النحو التالي:

1. تم خصم قيمة الأعمال التي لم تنفذ وفقا لراي الخبرة حتى وصلت إلى أن قيمة الأعمال المنفذة هي 36,966,920.37 درهم وفقا للصفحة 49 من التقرير التكميلي
2. تم خصم قيمة استكمال الأعمال 1,860,000 درهم من قبل المالك

P.O. Box: 410135 Dubai, UAE
Tel: +971 4 435 6718
Fax +971 4 289 4094
Mobile +971 50 631 3315
Email marzougi@yahoo.com
Email info@almc.ae
Dubai
3702, Emirates National Towers Business Bay, Burj Khalifa District
Abu Dhabi
Al Mouroor street
Block C 78 - E 18 - Mezzanine M02
www.almc.ae

3. تم خصم مرتجع الأداء 10% بقيمة 3,696,692.04 درهم

وحيث ان القيمة الأجمالية لما استقطع من مستحقات المستأنف ضدها حتى شهادة الدفع رقم 13 (صفحة 88) هو 3,478,865.42 درهم) فبرأينا ان المستحق للمستأنف ضدها من مرتجع الأداء هو

1. بخصوص ال 50% منها وفقا للبند D-3 حسب العقد المتعلقة باستكمال الأعمال فأن المستحق للمستأنف ضدها هو 2,000,613.88 درهم(قيمة 5% من القيمة الأجمالية للعقد)
2. بخصوص ال 50% منها وفقا للبند D-3 حسب العقد المتعلقة بالصيانة فأن المستحق للمستأنف ضدها قيمة 2,000,613.88 درهم-(المتبقي من المبلغ الذي استقطعته الخبرة بسبب شركة النخرة للمقاولات لأعمال الصيانة1,289,738.19)= 710,875.69 درهم
3. وعليه يكون أجمالي المستحق من مرتجع الأداء لصالح المستانف ضدها **هو 2,711,489.57 درهم.**

6- البند الثالث: الاوامر التغيرية :

قامت الخبرة باستبعاد الاوامر التغيريه والتى تم الموافقه عليها من قبل المهندس الاستشاري و المستانفة (المالك) و تم ادراجها في شهادات الدفع.القاعدةرقم 17 الصـــــــــــادرةفيالعدد 15 ســـــــــــنة 2004 حقوقرقمالصـــــــــــفحة 118التيتضـــمنهاحكممحكمةالتمييز–دبيبتـــاريخ 18-01-2004 فيـــالطعنرقم 319 / 2003 طعنحقوق

"من المقرر أن المُهندس الإستشاري - الذيختاره صاحب العمل فيما يتعلق بعقود المقاولات - ينوب عنه في الإشراف على تنفيذأعمال المقاولة ولذا فإن الشهادة التي يصدرها هذا المُهندس بإستحقاق المقاول مبلغامعينا أو بإنجازه الأعمال المكلف بها دون تأخير تكون داخله في حدود نيابته عن صاحبالعمل بما لا يجوز معه للأخير المنازعة فيها أو التنصل منها ما لم يقع من المُهندسالمذكور غش أو تواطؤ ويقع على صاحب العمل عبء إثبات ذلك"

P.O. Box: 410135 Dubai, UAE
Tel: +971 4 435 6718
Fax +971 4 289 4094
Mobile +971 50 631 3315
Email marzougi@yahoo.com
Email info@almc.ae
Dubai
3702, Emirates National Towers Business Bay, Burj Khalifa District
Abu Dhabi
Al Mouroor street
Block C 78 - E 18 - Mezzanine M02
www.almc.ae

تحليل نقدي للأوامر التغييرية التي لم تأخذ بها الخبرة:

أ- الامر التغير الخامس من الاعمال المدنية بقيمة 21,500 درهم.

1. تم الموافقه على الامر التغيري من قبل المهندس المشروع و المستانفة (المالك) في تاريخ 7 اكتوبر 2006 كما هو ثابت في الاوراق (مستند 92-93)

تم القيام بالاعمال وانجازها تماما و اعتمادها من المهندس الاستشاري " ... " (مستند 94)

2. تم ادراج الاوامر التغييرية في شهدات الدفع و اعتمادها (مستند رقم 95-99)

ب- الامر التغيري رقم 11 : ركائز في غرفة الفرن بقيمة 38,500 درهم.

1. تم الموافقه على الامر التغيري من قبل المهندس المشروع و المستانفة (المالك) في تاريخ 7 فبراير 2007 كما هو ثابت في الاوراق (مستند رقم 98-99).
2. اتفق الاطراف على ان الامر التغيري رقم 11 لة الاثر الزمني على مده المشروع على ان يتم الاتفاق على التمديد الزمنى في وقت لاحق. كما نصت الموافقة على الامر التغيري في الخانة المخصصة لتمديد مده المشروع (مستند رقم 98-99)
3. تم القيام بالاعمال وانجازها تماما و اعتمادها من المهندس الاستشاري "..... " (مستند 92-93).
4. تم ادراج الاوامر التغييرية في شهدات الدفع و اعتمادها (مستند رقم 94-96)
5. لم تذكر الخبرة سبب اسقاط هذا الامر التغيري من جدولها في تقيم المشروع و لم تشر الخبرة الى موافقة المهندس

P.O. Box: 410135 Dubai, UAE
Tel: +971 4 435 6718
Fax +971 4 289 4094
Mobile +971 50 631 3315
Email marzougi@yahoo.com
Email info@almc.ae
Dubai
3702, Emirates National Towers Business Bay, Burj Khalifa District
Abu Dhabi
Al Mouroor street
Block C 78 - E 18 - Mezzanine M02
www.almc.ae

الاستشاري" .... و المستانفة " المالك" على هذا الامر التغيري. (تقرير الخبرة التكميلي صفحة 33)

ت- الامر التغيري رقم 12 : ركائز في غرفة الفرن بقيمة 81,517 درهم.

1. تم الموافقه على الامر التغيري من قبل المهندس المشروع" سيماك" و المستانفة (المالك) في تاريخ 7 فبراير 2007 كما هو ثابت في الاوراق (مستند رقم 100-103).
2. اتفق الاطراف على ان الامر التغيري رقم 12 لة الاثر الزمني على مده المشروع على ان يتم الاتفاق على التمديد الزمنى في وقت لاحق. كما نصت الموافقة على الامر التغيري في الخانة المخصصة لتمديد مده المشروع (مستند رقم 100-103)
3. تم القيام بالاعمال وانجازها كليا بنسبة 100% و اعتمادها من قبل المهندس الاستشاري "سيماك " (مستند رقم 92-93)
4. تم ادراج الاوامر التغييرية في شهدات الدفع و اعتمادها من المهندس الاستشاري "سيماك" (مستند رقم 94-96)
5. لم تذكر الخبرة سبب اسقاط هذا الامر التغييري من جدولها في تقيم المشروع و لم تشر الخبرة الى موافقة المهندس الاستشاري" ... و المستانفة " المالك" على هذا الامر التغيري. (تقرير الخبرة التكميلي صفحة 33)

7- تصفية الحساب بين الطرفين:

لقدقمنا بإعداد طريقتين لحساب قيمة العقد بين الطرفين وفق نظامين حسابيين مختلفين وتبين لنا تطابقهما في النتيجة التي أجريناه أعلاه وبفارق لا يتجاوز 1200

P.O. Box: 410135 Dubai, UAE
Tel: +971 4 435 6718
Fax +971 4 289 4094
Mobile +971 50 631 3315
Email marzougi@yahoo.com
Email info@almc.ae
Dubai
3702, Emirates National Towers Business Bay, Burj Khalifa District
Abu Dhabi
Al Mouroor street
Block C 78 - E 18 - Mezzanine M02
www.almc.ae

درهم بين الأرقام التي قامت الخبرة بحسابها وبين ما توصلنا إليه وفق الثابت من المستندات.

1. الطريقة الأولى وفقا لحسابات الخبرة الموقرة:

الوصف طبقا لتقرير الخبرة التكميلي	المبلغ النهائي (درهم)
بند الاعمال التجهيزيه و التمهيدية	460,000.00
تقيم الخبره	36,966,920.37
الاعمال الاصلية المنجزه في جدول الكميات	1,089,948.00
اعمال متفرقة احتياطية البند 5 (خصمها من مستحقات المستأنف ضدها)	(25,000.00)
الامر التغيري 5	21,500.00
الامر التغيري 11	38,500.00
الامر التغيري 12	81,517.00
اعمال منجزه غير معتمدة	94,183.00
اعمال تغيرية رفضتها الخبرة لعدم موافقة المالك صفحة 36,37,38	1,283,685.44
الأجمالي	**40,011,253.81**

2. الطريقة الثانية وفقا لحساباتنا:

الوصف طبقا لتحليل الخبرة الاستشارية	المبلغ (درهم)
قيمة الشهادات المعتمده حسب اخر شهادة دفع معتمده رقم 13	34,788,655.42
اعمال تركيب بند D-1	3,369,675.00
قيمة اوامر تغييرية معتمدة من المهندس و لم يوافق عليها المالك	1,283,685.44
اعمال كهرومكنيكا قيد التنفيذ	357,738.25
اعمال كهرومكنيكا منفذه معتمده	-94183.25
اعمال تغيرية مدنية غير مكتملة	306,706.80
الأجمالي	**40,012,277.66**

3. الفرق بين الطريقتين في التحليل هو 1,023.85 درهم

وعليه فأننا نرى أن ما توصلنا إليه في تقريرنا من أن قيمة العقد هي 40,012,277.66 درهم صحيحا.

هذا وقد قمنا بتحليل ما توصلت إليه الخبرة الموقرة من وجهة نظر المالك وفق لما توصلنا إليه من قيمة العقد بالمقارنة إلى ما توصلت إليه الخبرة الموقرة لنصل

P.O. Box: 410135 Dubai, UAE
Tel: +971 4 435 6718
Fax +971 4 289 4094
Mobile +971 50 631 3315
Email marzougi@yahoo.com
Email info@almc.ae
Dubai
3702, Emirates National Towers Business Bay, Burj Khalifa District
Abu Dhabi
Al Mouroor street
Block C 78 - E 18 - Mezzanine M02
www.almc.ae

بالقاريء إلى القيمة التي وفرها المالك من خلال كل العملية التي أدت لنشوء هذا النزاع.

اولا: إذا أخذ بما توصلت إليه الخبرة الموقرة:

الوصف طبقا لتقرير الخبرة التكملي	المبلغ (درهم)
قيمة الأعمال	36,966,920.37
قيمة ما تكبده المالك جراء اكمال الأعمال (شركة النخرة)	1,860,000.00
قيمة الخصم 10% مرتجع الأداء	3,696,692.04
مستحقات المقاول عن العمل	31,410,228.33
قيمة ما سدد للمقاول من قبل المالك	24,227,039.00
المتبقي للمقاول والذي لم يتم سداده من قبل المالك	7,183,189.33
أجمالي ما خرج من حساب المالك للمقاول ولشركة ..... للمقاولات لأستكمال الأعمال والصيانة	33,270,228.33
الوفر غير المبرر الذي حققه المالك جراء إثارة النزاع موضوع الدعوى	**3,696,692.04**

ثانيا: أذا أخذ بما توصلت إليه الخبرة الموقرة من مستحقات المقاول وأخذ برأينا في تقدير قيمة العقد

الوصف طبقا لتحليل الخبرة الاستشارية	المبلغ (درهم)
قيمة الأعمال على الأرض (قيمة العقد)	40,012,277.66
قيمة ما تكبده المالك جراء اكمال الأعمال (شركة .....) حسب راي الخبرة الموقرة	1,860,000.00
قيمة الخصم 10% مرتجع الأداء حسب راي الخبرة الموقرة	3,696,692.04
مستحقات المقاول عن العمل حسب راي الخبرة الموقرة	31,410,228.33
أجمالي ما خرج من حساب المالك للمقاول ولشركة النخرة للمقاولات لأستكمال الأعمال والصيانة أذا أخذ برأي الخبرة الموقرة	33,270,228.33
الوفر غير المبرر الذي حققه المالك جراء إثارة النزاع موضوع الدعوى	**6,742,049.33**

ثالثا: إذا أخذ برأينا في آلية الحساب

قيمة العقد	40,012,277.66
قيمة العقد بعد حجز 10%	36,011,049.89
قيمة المستحق من المحجوز	2,711,489.57

P.O. Box: 410135 Dubai, UAE
Tel: +971 4 435 6718
Fax +971 4 289 4094
Mobile +971 50 631 3315
Email marzougi@yahoo.com
Email info@almc.ae
Dubai
3702, Emirates National Towers Business Bay, Burj Khalifa District
Abu Dhabi
Al Mouroor street
Block C 78 - E 18 - Mezzanine M02
www.almc.ae

قيمة المستحق من الأعمال التمهيدية الاضافية بسبب تمديد مدة العقد بعد خصم المحجوز حسب النسبة	396,957.18
قيمة العقد مع الأعمال التمهيدية الأضافية وخصم المحجوز حسب النسبة	40,409,234.84
القيمة الأجمالية المستحقة للمقاول	39,119,496.65
قيمة ما تم سداده للمقاول	24,227,039.00
الباقي	14,892,457.65
خصم قيمة مدفوعات مشمولة في الدفعات السابقة	570261.8
المتبقي للسداد لصالح المقاول	14,322,195.85
قيمة ما تم سداده لشركة النخرة	1,860,000.00
قيمة ما خرج من حساب المالك للمقاول ولشركة النخرة للمقاولات لأستكمال الأعمال والصيانة	26,087,039.00
قيمة ما سيخرج من حساب المالك للمقاول بناء على راينا كمبلغ إضافي	14,322,195.85
أجمالي ما سيخرج من حساب المالك لصالح المشروع	40,409,234.85
الوفر غير المبرر الذي حققه المالك جراء إثارة النزاع موضوع الدعوى	(0.00)

وعليه فأننا نرى المخالصة النهائية أن المستحق للمستأنف ضدها مبلغ وقدره 39,119,496.65 درهم وأن المتبقي للسداد على المستأنفة لصالح المستأنف ضدها هو 14,322,195.85 درهم.

ثانيا: التعقيب و الرد على ما جاء في تقرير الخبرة التكميلي فيما يخص اسباب التاخير في استكمال المشروع.

قامت الخبرة بتقديم تقريرها التكميلي و خلصت الخبرة الى انسبب التاخير في المشروع مجهول و لا يمكن معرفته و ابقته مبهما و ذلك بقولها في تقريريها"*المستندات المتوفرة لديها لا تحمل بطياتها اي دلالات يمكن للخبره الاستناد عليه لمعرفه السبب و المتسبب بالتاخير الحاصل. هل انتقال الملكية لعب دور، او تغيير استشاري المشروع او الاعمال الاضافية التى فاقت قيمة العقد تطلبت مدد اضافية للقيام بها*،" (تقرير الخبره التكميلي، صفحه 48.)

P.O. Box: 410135 Dubai, UAE
Tel: +971 4 435 6718
Fax +971 4 289 4094
Mobile +971 50 631 3315
Email marzougi@yahoo.com
Email info@almc.ae
Dubai
3702, Emirates National Towers Business Bay, Burj Khalifa District
Abu Dhabi
Al Mouroor street
Block C 78 - E 18 - Mezzanine M02
www.almc.ae

وهي بكل وضوح أسباب لا دخل للمستأنفة دور فيها. ولأن هذا الأمر له أثره الكبير في تحديد قيمة مرتجع الأداء وفقا لما ذكر أعلاه. وكان الأولى أن تستمر في البحث وتعطي رأيها فيه للمحكمة الموقرة لا أن تعرض عنه وتتركه للمحكمة الموقرة لتجتهد فيه على غير سند من الواقع المستندات مما سيؤدي بلا شك إلى أن تستند المحكمة الموقرة حكمها على على أمر مبهمولا تتشكل عقيدتها على أساس راسخ من فهم النزاع بين الطرفين. و لم تتطرق الخبره و لم تلق بالا الى تاخير الحاصل من قبل المستانف و الكامن في عدم التزم المستانف بشروط اتفاقية العقد باصدار الدفعات الماليه في وقتها والذي ينص على اصدار الدفعات بعد 30 يوم من استلامها. بل و ايضا امتناعه عن الدفع و حبس مستحقات الدفع المالية للمستانف ضده و التى تم اعتمادها من قبل المهندس الاستشاري "....." والمقدر قيمتها باكثر من 40% من قيمة المشروع . و لم تلق الخبره بالا الى الاثر البالغ على استكمال المشروع و الكامن في عدد الاوامر التغيرية و حجم الاعمال الاضافية و التى فاقت على حد وصفها قيمة المشروع.

ولا بد أن نؤكد أن المستأنف ضدها من خلال مخاطبتها إلى المستأنفة بتاريخ ...-...-2007 صفحة 89 سارعت في الرد على خطاب المستأنفة بتاريخ ...-...-2007 على أنها ستقوم بتنفيذ الأعمال الأضافية بعد أن يتم دفع المبالغ المستحقة لها من قبل المستأنفة **وأنها لا تتحمل أي مسئولية جراء تأخير التنفيذ للمشروع بسبب تأخر مبالغ هائلة من المستأنفة.**

نص الاتفاق بين الطرفين على وجوب سداد شهادات الدفع خلال 30 يوم من تاريخ اصدارها (15 يوما من تاريخ اعتمادها من قبل الأستشاري) ووفقا للعرف الهندسي على ان للمقاول الحق في ابطاء سير الاعمال او ايقاف العمل في حالة تاخر او اخفاق المالك عن سداد الدفعات المالية الدورية، و يجب عليه استئناف للعمل في اسرع وقت معقول في حال الحصوله على المبالغ المتاخره. لما له من اثر سالبى على التدفق النقدي للمشروع و احضار التسهيلات البنكية لشراء المواد وما الى ذلك. و هذا العرف الهندسي له اصوله و

P.O. Box: 410135 Dubai, UAE
Tel: +971 4 435 6718
Fax +971 4 289 4094
Mobile +971 50 631 3315
Email marzougi@yahoo.com
Email info@almc.ae
Dubai
3702, Emirates National Towers Business Bay, Burj Khalifa District
Abu Dhabi
Al Mouroor street
Block C 78 - E 18 - Mezzanine M02
www.almc.ae

ثبوته في الشروط العامة للعقود الهنسية مثل عقد فيديك وعقد المقاوله في بلدية دبي و مختلف الدوائر الحكوميه و البلديات في دوله الامارات العربية المتحدة. (صفحة 90-91) ونصتالمادة 247 في قانون المعاملات المدنية *"في العقود الملزمة للجانبين إذا كانت الالتزامات المتقابلة مستحقة الوفاء جاز لكل من المتعاقدين أن يمتنع عن تنفيذ التزامه إذا لم يقم المتعاقد الآخر بتنفيذ ما التزم به."* كما نصت المادة 246 *"1- يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية .*

2- ولا يقتصر العقد إلزام المتعاقد بما ورد فيه ولكن يتناول أيضا ما هو من مستلزماته وفقا للقانون والعرف وطبيعة التصرف." مما يعني جواز الامتناع عن تنفيذ الالتزام اذا لم يقم الطرف الاخر بتنفيذ ما التزم به. وجري العرف الهندسي على وجوب تمديد وقت المشروع اذا تاخر الاتمام او كان سيتاخر بسبب اي تاخير بسبب تقاعس أحد الأطراف بتنفيذ إلتزاماته.

و السبب الثاني و الرئيسي في تأخير المشروع يعود الى كثرة الأوامر التغيرية و الاعمال الاضافية التي فاقت بمجموعها قيمة العقد الاصلى. حيث ثبت أنهفي تاريخ 1 نوفمبر 2006 و قبل 52 يوم من انتهاء المده المحدد للمشروع قام الاستشاري ..... باصدار خطاب بخصوص قيمة الاعمال للمشروع بمبلغ و قدرة 30,488,085.88 درهم و لم تقتصر الزياده على قيمة المشروع على هذا التاريخ حيث ان المهندس الاستشاري .....و المستانفه قامتا باصدار الاوامر التغيرية و الاعمال الاضافية و التى بلغ عددها 24 امر تغييري للاعمال الانشائية ووافقت المستانفه على 20 امر و قام المهندس باعتماد 21 امر تغيري. و صلت قيمتها الى 5,131,047 درهم و تم ادراج قيمة الانجاز في شهادات الدفع4,824,340.97 درهم. بالاضافة الى 10 اوامر تغيرية و اعمال اضافية كهروميكانيكية تم اعتمادها من مهندس الموقع كما ذكر آنفا.

وعليه فأنه وفقا للقانون (ما ذكر أعلاه) ووفقا للعرف الهندسي السائد فان المده الزمنية للمشروع وجب تعديلها و تمديد تاريخ الانجاز بما هو معقول و يتناسب مع حجم الاعمال الاضافية على المشروع و بذلك يكون المستانف ضده(المقاول) غير ملزم بالالتزام في مده

P.O. Box: 410135 Dubai, UAE
Tel: +971 4 435 6718
Fax +971 4 289 4094
Mobile +971 50 631 3315
Email marzougi@yahoo.com
Email info@almc.ae
Dubai
3702, Emirates National Towers Business Bay, Burj Khalifa District
Abu Dhabi
Al Mouroor street
Block C 78 - E 18 - Mezzanine M02
www.almc.ae

المشروع الاصلي. و مما هو ثاتب بالاوراق ان الاوامر التغييريه استمرت حتى بعد انقضاء التاريخ التعاقدي المحدد لاستكمال المشروع و نصت على ان يتم الاتفاق على وقت التمديد للمشروع كما هو مبين في كافة شهادات الدفع المعتمدة من الأستشاري فعلى سبيل المثال لا للحصر الامر التغيري رقم 21 صدر في تاريخ ..\..\2007 . ومما هو متعارف عليه هندسيا ان الامر التغييري يتبعه اعمال اعداد و الرسومات و التفاصيل التنفيذية و اصدار اوامر الشراء و توريد المواد اللازمه للموقع و استحضار العمالة اللازمة و اعمال التنفيذ و هذا كله مدعاةلوقت وجهد أضافيين. و عليه فان الاوامرالتغيرية تعد سببا رئيسي في تاخير المشروع و التى اغفلت الخبرةبحثها في تقريرها.وحيث ان عقود المقاولة هى عقود محدده المده الانجاز المشروع وفقا للعرف الهندسي و والقانون فان هذه المده المتفق عليها مرتبطه ارتباطا وثيقا بحجم العمل المتفق عليه و حيث ان حجم العمل قد تضاعف وجب اعاده النظر في مده المشروع والأتفاق عليه وهو ما أحجمت عنه المستأنفة بالرغم من مناشدة المستأنف ضدها لها مما يخالف نص المادة 874 من قانون المعاملات القانونية *"يجب في عقد المقاولة وصف محله وبيان نوعه وقدره وطريقة أدائه ومدة إنجازه وتحديد ما يقابله من بدل ."*والمادة 887 *'1- اذا ابرم عقد المقاولة على أساس تصميم متفق عليه لقاء اجر إجمالي فليس للمقاول أن يطالب بأية زيادة في الأجرة يقتضيها تنفيذ هذا التصميم. 2-وإذا حدث في التصميم تعديل أو إضافة برضى صاحب العمل يراعى الاتفاق الجاري مع المقاول بشأن هذا التعديل أو الإضافة."*

كما خلصت الخبرة في الصفحة 43 في التقرير التكميلي ان التوصيل الدائم للخدمات كان في تاريخ .. \.. \2007 ووفقا لاتفاقية العقد المبرمة بين الطرفين وعليه فان رسوم توصيل الخدمات الدائمة من مسؤولية المستانفة و لا تدخل ضمن مده المشروع المتفق عليها وفقاللبند F-1 صفحة 56 في حين ان شهادات الدفع -على سبيل المثال - شهادة رقم 13 و 14 في تاريخ ../../ 2007 و شهاده دفع رقم ... في../../2008 !

P.O. Box: 410135 Dubai, UAE
Tel: +971 4 435 6718
Fax +971 4 289 4094
Mobile +971 50 631 3315
Email marzougi@yahoo.com
Email info@almc.ae
Dubai
3702, Emirates National Towers Business Bay, Burj Khalifa District
Abu Dhabi
Al Mouroor street
Block C 78 - E 18 - Mezzanine M02
www.almc.ae

ووفقا لما ذكر أعلاه فأن أحد العيوب الرئيسية التي شابت تقرير الخبرة الموقرة في أنها لم تبحث تفصيل تأخير المستأنفة في تسديد دفعاتها بالمقارنة مع تواريخ تقديم شهادات الدفع من قبل المستأنف ضدها لكي تعطي رايها في اسباب توقف المقاول عن العمل وعند أي نسبة من العقد الأساسي والأعمال الأضافية وأثار هذا التوقف من الناحية الفنية والمالية على الطرفين.

ثانيا: إبداءالرايفيما

إنكانمالمحتمإعادةبحثالخلاصةالماليةالتيتوصلتإليهاالخبرةالموقرةبناءعلىمستنداتجديدةتمت قديمهاللخبرةالاستشاريةوبناءعلىرايالخبرةالإستشاريةالمحررفيهذاالتقرير

برأينا وبعد أن تم شرح ما ذكر أعلاه وفق الثابت من المستندات وبتحليل فني متكامل نرى أنه من المحتم إعادة بحث الخلاصة المالية التي توصلت إليها الخبرة الموقرة بناء على تقريرنا وما توصلنا إليه من نتائج.

<u>وعليه فأننا نرى المخالصة النهائية أن المستحق للمستأنف ضدها مبلغا وقدره 39,119,496.65 درهم وأن المتبقي للسداد على المستأنفة لصالح المستأنف ضدها هو 14,322,195.85 درهم. وأن التقرير جاء مخالفا لبعض المبادىء القانونية التي جرى عليها القضاء في محاكم دبي مما يتعين أعادة بحثها.</u>

((((((انتهى التقرير))))))

المهندس الخبير/ محمد سليمان المرزوقي

P.O. Box: 410135 Dubai, UAE
Tel: +971 4 435 6718
Fax +971 4 289 4094
Mobile +971 50 631 3315
Email marzougi@yahoo.com
Email info@almc.ae
Dubai
3702, Emirates National Towers Business Bay, Burj Khalifa District
Abu Dhabi
Al Mouroor street
Block C 78 - E 18 - Mezzanine M02
www.almc.ae